

Optimasi Penggunaan Lahan Kosong di Kecamatan Baturiti Untuk Properti Komersial Dengan Prinsip *Highest and Best Use*

Made Darmawan Saputra Mahardika, Cahyono Bintang Nurcahyo, dan Christiono Utomo
Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111
E-mail: drmwaw@gmail.com, cbintangn@yahoo.com, christionoutomo@gmail.com

Abstrak—Kecamatan Baturiti merupakan satu-satunya kecamatan di Kabupaten Tabanan yang berkembang dalam sektor ekonomi agrowisata karena lokasinya yang strategis dekat dengan berbagai obyek wisata terkenal. Dengan lokasi yang strategis, pembangunan untuk properti komersial tentu akan memberikan potensi keuntungan tinggi bagi investor yang memiliki lahan kosong di Kecamatan Baturiti. Kondisi seperti ini menyebabkan permintaan yang tinggi akan lahan, padahal ketersediaan lahan selalu berkurang. Pembangunan properti komersial di Kecamatan Baturiti perlu dioptimalisasi agar dicapai keuntungan maksimum bagi investor. Berdasarkan hal tersebut, investor yang ingin membangun di Kecamatan Baturiti memerlukan analisa untuk mendapatkan alternatif pemanfaatan lahan kosong. Lahan yang dianalisa merupakan lahan kosong belum terbangun seluas 22.175 m² di Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan. Metode yang digunakan untuk mengetahui alternatif pendirian bangunan komersial yang memiliki nilai pasar tertinggi adalah *Highest and Best Use* (HBU). Dengan metode tersebut, pemilik lahan dapat mengetahui alternatif terbaik yang memenuhi syarat-syarat diijinkan secara legal, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum. Hasil yang diperoleh dari analisa *Highest and Best Use* ini adalah alternatif mixed-use berupa hotel dan toko souvenir dengan nilai lahan tertinggi dibandingkan alternatif lainnya sebesar Rp 7,950,714.60 per m².

Kata kunci—*Highest and best use*, lahan kosong, optimasi lahan, penggunaan tertinggi dan terbaik, properti komersial

I. PENDAHULUAN

KECAMATAN Baturiti merupakan satu-satunya kecamatan di Kabupaten Tabanan yang berkembang dalam sektor ekonomi agrowisata karena lokasinya yang strategis dekat dengan berbagai obyek wisata terkenal [1]. Dengan lokasi yang strategis, pembangunan untuk properti komersial tentu akan memberikan potensi keuntungan tinggi bagi investor yang memiliki lahan kosong di Kecamatan Baturiti. Kondisi seperti ini mengakibatkan banyaknya properti komersial baru seperti hotel dan penginapan bermunculan. Tingginya permintaan akan lahan selalu tidak sebanding dengan tersedianya lahan itu sendiri, karena itu pembangunan properti komersial di Kecamatan Baturiti perlu dioptimalisasi agar dicapai keuntungan maksimum bagi investor.

Berdasarkan hal tersebut, investor yang ingin membangun di Kecamatan Baturiti memerlukan analisa untuk mendapatkan alternatif pemanfaatan lahan kosong. Penentuan untuk jenis pemanfaatan lahan perlu dikaji agar sesuai dengan

peruntukan, ukuran, serta sarana dan prasarana pendukung sebelum akhirnya memutuskan suatu alternatif properti komersial yang akan didirikan. Lahan kosong yang dianalisa merupakan lahan kosong belum terbangun seluas 22.175 m² di Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan yang saat ini digunakan sebagai perkebunan non-produktif. Lahan ini berada dalam kawasan yang ramai dengan perhotelan dan penginapan untuk wisatawan sehingga memiliki potensi dan dapat dimanfaatkan sebagai properti komersial karena memiliki letak strategis yaitu dekat dengan berbagai obyek wisata di Pulau Bali.

Dari fakta yang ada, perlu dilakukan optimasi penggunaan lahan kosong di Kecamatan Baturiti tersebut. Dengan dilakukannya analisa maka penggunaan paling optimal di lahan tersebut dapat direkomendasikan kepada pemilik lahan (investor) sehingga menghasilkan pendapatan yang maksimum. Metode yang dapat digunakan untuk mengetahui alternatif pendirian properti komersial yang memiliki nilai pasar tertinggi adalah Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik atau *Highest and Best Use* (HBU).

II. METODOLOGI

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik atau *Highest and Best Use* (HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai produktivitas tertinggi dari properti tersebut [2]. Dari definisi tersebut ada empat aspek yang perlu dipenuhi dalam analisa HBU, yaitu:

1. Aspek legal
2. Aspek Fisik
3. Aspek Finansial
4. Produktivitas Maksimum

Sebelum melakukan analisa HBU, terlebih dahulu dilakukan penentuan alternatif. Penentuan alternatif bertujuan untuk mengetahui alternatif apa yang sebaiknya dibangun menurut pihak-pihak yang mengetahui kawasan penelitian. Setelah alternatif diketahui maka dilakukan perencanaan alternatif, dalam tahap ini dilakukan perencanaan ukuran dari bangunan yang akan dibangun. Setelah itu, kemudian seluruh alternatif diuji keempat aspek HBU.

Pendapatan bagi hotel direncanakan berasal dari sewa kamar harian yang dikalikan dengan tingkat hunian rata-rata hotel bintang 4 di Bali adalah 62,7%. Selain sewa kamar, pendapatan hotel juga berasal dari *service charge* sebesar 30% dari kamar terisi. Pendapatan hotel juga berasal dari pendapatan tambahan sebesar 70% dari pendapatan sewa kamar. Pendapatan restoran berasal dari penyewaan unit dan *service charge* sebesar 25% dari penyewaan unit. Sedangkan pendapatan bagi toko souvenir berasal dari penjualan unit.

Tabel 1.
Perencanaan alternatif 1

Luas Lantai (m2)			Luas Toko Souvenir (m2)		Luas Hotel (m2)		Luas Restoran (m2)				
1	70 35	2450	1	20 25	500	1	30 35	1050	1	40 15	600
2	70 35		2	- -		2	70 35		2450	2	
Total		4900 100%	Total		500 10.2%	Total		3500 71.4%	Total		900 18.4%

IV. KESIMPULAN

Dari analisa *Highest and Best Use* yang dilakukan, didapatkan hasil sebagai berikut:

1. Lahan pada obyek penelitian berada di Kawasan Strategis Daya Tarik Wisata Khusus Bedugul-Pancasari. Pembangunan properti komersial yang diijinkan di kawasan ini hanya berupa akomodasi/fasilitas wisatawan. Dari kuesioner pemilihan alternatif didapatkan bahwa properti komersial yang dapat dibangun di kawasan ini adalah hotel, restoran, dan toko souvenir.
2. Dari analisa finansial dan produktivitas maksimum, diketahui bahwa alternatif *mixed-use* hotel seluas 4200 m² dan toko souvenir seluas 700 m² mendapatkan nilai NPV sebesar Rp 44,057,650,767.41 dan nilai lahan sebesar Rp 7,950,714.60 per m² atau peningkatan sebesar 98,77% dari nilai aslinya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Kabupaten Tabanan. (2013). Profil Kecamatan Baturiti. Diakses 28 Januari 2013, dari URL: <http://www.tabanankab.go.id/profil-kecamatan/kecamatan-baturiti>.
- [2] Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Konsep & Prinsip Umum Penilaian (KPUP).
- [3] Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali.
- [4] Juwana, J. S. (2005). Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan. Jakarta: Erlangga.